

## **BAB 1**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Pertumbuhan penduduk di dunia semakin meningkat dari masa ke masa. Seiring bertambahnya manusia di suatu daerah maka akan berdampak pada peningkatan kebutuhan akan tempat tinggal. Di Kabupaten Karanganyar kebutuhan akan tempat tinggal tergolong tinggi. Terbukti dari banyaknya pengembangan perumahan yang berada di Desa Plesungan Kecamatan Gondangrejo. Dari tingginya kebutuhan akan rumah tinggal tersebut maka diperlukan lebih banyak lagi pembangunan rumah tinggal, agar kebutuhan masyarakat tersebut dapat terpenuhi. Dari situlah para pengembang memanfaatkan peluang bisnis tersebut untuk berinvestasi.

Melihat kebutuhan akan rumah tinggal di Kabupaten Karanganyar yang tinggi pertumbuhan kebutuhan ekonomi pun meningkat setiap tahunnya, serta melihat lokasi di Desa Plesungan Kecamatan Gondangrejo sangat cocok untuk pengembangan perumahan.

Di era globalisasi seperti ini rumah tidak hanya dijadikan sebagai tempat tinggal namun juga sebagai gaya hidup untuk beberapa orang. Setiap orang akan memenuhi kebutuhannya sesuai dengan tingkatan mereka. Gaya hidup masyarakat di era ini mendorong pengembang untuk menawarkan rumah dengan berbagai fasilitas untuk menciptakan kemudahan dalam mobilitas mereka serta kenyamanan dan keamanan. Banyak pengembang memilih tipe *cluster* dimana dengan satu akses pintu keluar masuk dengan berbagai fasilitas dalam satu kawasan.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah yang diruraikan, maka masalah dapat di rumuskan sebagai berikut :

1. Berapa besar permintaan akan rumah tinggal di Desa Plesungan Kecamatan Gondangrejo dari penawaran yang telah dibuat ?
2. Berapa besar total investasi perencanaan perumahan dengan luas tanah 5370 m<sup>2</sup> di Desa Plesungan Kecamatan Gondangrejo Kabupaten Karanganyar ?
3. Apakah perencanaan investasi perumahan di Desa Plesungan Kecamatan Gondangrejo itu layak di tinjau dari segi ekonomi ?

## **C. Tujuan Penelitian**

Penelitian ini memiliki tujuan sebagai berikut :

1. Mengetahui sebarapa besar permintaan rumah di Desa Plesungan Kecamatan Gondangrejo yang diharapkan oleh masyarakat dari penawaran yang dibuat.
2. Mengetahui biaya total analisa investasi pada perencanaan perumahan di Desa Plesungan Kecamatan Gondangrejo Kabupaten Karanganyar.
3. Mengetahui layak tidaknya investasi perencanaan perumahan di Desa Plesungan dari aspek ekonomi masyarakat.

## **D. Manfaat Penelitian**

Hasil penelitian tugas akhir ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

- A. Memberikan penjelasan dan gambaran kepada masyarakat untuk memilih hunian yang layak, aman, serta nyaman.
- B. Hasil penelitian ini dapat menjadi masukan kepada para investor dan peningkatan kualitas perumahan terutama di Kabupaten Karanganyar.

### **E. Batasan Masalah**

Agar tidak terjadi perluasan dari pembahasan, maka diberikan batasan masalah sebagai berikut :

1. Studi analisa ini dilakukan di Kecamatan Gondangrejo Kabupaten Karanganyar.
2. Objek penelitian / responden ditujukam kepada 95 pasangan suami istri dengan penghasilan minimal Rp.4.000.000,- per bulan dengan pekerjaan sebagai Pegawai Negeri Sipil (PNS) dan Wiraswasta di Kabupaten Karanganyar.
3. Metode yang digunakan dalam pembayaran adalah sistem *pre order*. Konsumen diwajibkan membayar uang muka sebesar 20% dari harga rumah, dengan jangka waktu pelunasan 3 bulan.
4. Analisa manajemen keuangan didasarkan dari penilaian kelayakan investasi yang meliputi : *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Benefit Cost Ratio* (BCR), *Indek Profitabilitas* (IR), *Payback Periode* (PP), *Return Of Pavement* (ROP), *Break Even Point* (BEP).